Bebauungsplan

„ES : 4.2 Bühl-Wanne - 2. Änderung“

Gemarkung Eschelbach

Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften

Entwurf

Planstand: 19.10.2015

KOMMUNALPLANUNG ▪ TIEFBAU ▪ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet entsprechend Planeintrag.

Die nach § 4 (3) 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

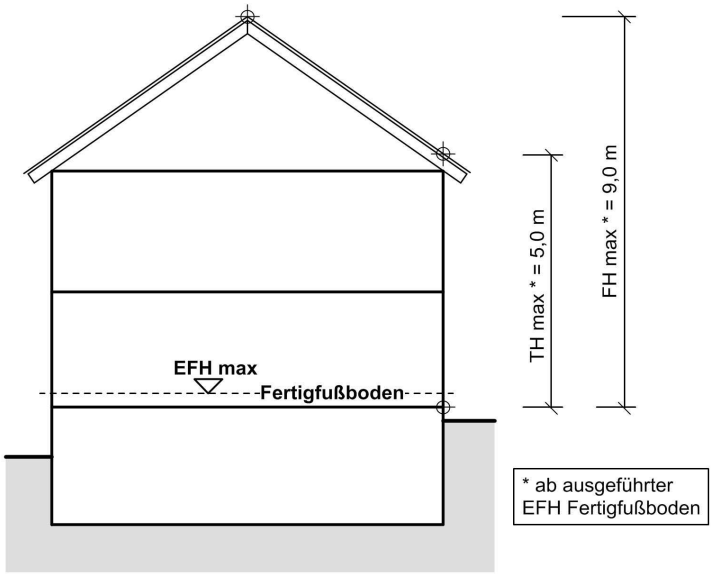
2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Trauf- (TH) und maximale Firsthöhen (FH) entsprechend dem Planeintrag.

Die Traufhöhe ist von der ausgeführten EFH (Fertigfußboden) bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut zu messen. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen.

Die Firsthöhe ist bei Satteldächern von der ausgeführten EFH (Fertigfußboden) bis zur Oberkante Firstziegel zu messen. Bei Pultdächern ist die Firsthöhe von der ausgeführten EFH (Fertigfußboden) bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut am First zu messen.

Die maximal zulässige Höhenlage der baulichen Anlagen bestimmten sich durch maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend dem Planeintrag. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist an der Oberkante Fertigfußboden zu messen.



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser entsprechend dem Planeintrag zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudehaupt- und Firstrichtung für Wohnhäuser wird gemäß Planeintrag zwingend festgesetzt.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zum Rand der angrenzenden Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist an den Seiten ohne Zufahrt ein Abstand von 2,5 m einzuhalten (s. nachfolgende Erläuterungsskizze).

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird wie folgt beschränkt:

- Maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus
- Maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung

PKW-Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

6.2 Straßen- und Außenbeleuchtung

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung (z.B. LED/Natriumdampfniederdrucklampen) auszustatten.

6.3 Vorgezogene CEF-Maßnahmen

In der festgesetzten Fläche zur Erhaltung am nördlichen Gebietsrand und in der Grünfläche am Friedhofsparkplatz sind an geeigneten Stellen kleine Stein- und Totholzhäufen mit ausreichender Einbindung in den Boden sowie Sandinseln anzulegen. Die Vegetation im Bereich der Einbauten ist einmal im Spätjahr zu mähen und abzuräumen. Die Maßnahme ist im zeitigen Frühjahr am Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechsen umzusetzen.

7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist ein mittel- bis großkroniger heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Stammumfang von mind. 10-12 cm ist einzuhalten. Im zeichnerischen Teil festgesetzte Pflanzgebote für Einzelbäume sind vorrangig zu beachten und werden angerechnet. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 5,0 m zulässig.

Mindestens 5 % der Baugrundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Die Bepflanzung auf den Baugrundstücksflächen ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Der Vollzug ist spätestens 2 Jahre nach Aufnahme der Gebäudenutzung nachzuweisen.

7.2 Flächenhafte Pflanzbindung am Nordrand des Plangebietes

Der 5 m breite Grünstreifen mit Nussbäumen am Nordrand des Plangebietes ist gemäß Planeintrag zu erhalten. Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt werden und sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei Baumaßnahmen in angrenzenden Flächen entsprechend RAS-LP4 zu schützen. Bei Verlust oder natürlichem Abgang sind sie in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen. Der Unterwuchs ist zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenzen in der erforderlichen Breite und Höhe zulässig und entschädigungslos zu dulden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Als Dachform werden gemäß Planeintrag nur Satteldächer und zweiseitig geneigte Pultdächer zugelassen. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform auszuführen.

1.2 Dachneigung

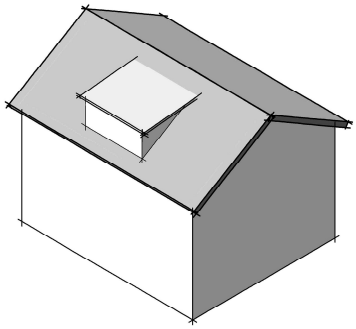
Die Dachneigung für Wohngebäude wird gemäß Planeintrag auf 25 - 45° begrenzt.

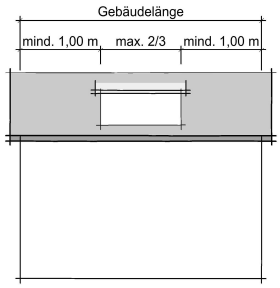
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

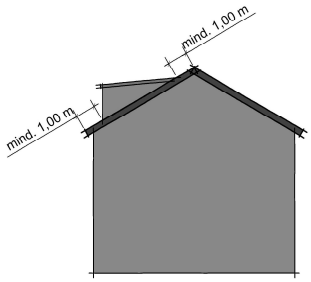
Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind generell auch andere Dachneigungen und Flachdächer mit Begrünung zulässig.

1.3 Dachgauben

Die Breite von Dachgauben darf 2/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,00 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.







2. Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen; Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedigung

Als Einfriedigung sind nur offene Einfriedigungen (Hecken, Holz- oder Maschendrahtzäune) zulässig. Hinsichtlich der Höhe von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

3.2 Stützmauern

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

4. Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

6. Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Pro Gebäude (Dachfläche) ist eine Regenwasserrückhaltezisterne herzustellen. Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik in Abhängigkeit zur angeschlossenen Dachflächengröße zu planen und zu bemessen.

Die Anlage muss ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von 1,8 m^3/100 m^2 Dachfläche aufweisen. Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Mischwasserkanalisation darf 0,4 l/s pro 100 m^2 Dachfläche nicht überschreiten. Die Notüberläufe von Dachwasserrückhalteanlagen sind an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist, soweit er keine Schadstoffe enthält, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und schonend zu behandeln. Falls eine Verwertung nicht unmittelbar möglich ist, ist der Oberboden fachgerecht zwischen zu lagern. Bei der Zwischenlagerung von Mutterboden ist darauf zu achten, dass insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen und die biologische Aktivität erhalten bleiben. Die Mietenhöhe sollte bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten 1,50 m und bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten 2,50 m nicht überschreiten. Beim Aufsetzen der Miete darf diese nicht verdichtet werden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme zu lockern (§ 202 BauGB und §§ 1 und 4 BBodSchG).

3. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Land-

ratsamt Rhein-Neckar-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

4. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Dabei sind die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

5. Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 (5) StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

6. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

7. Zisternennutzung zu Brauchwasserzwecken

Der Betrieb von Regenwasserzisternen mit Brauchwassernutzung muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das GVW Technische Regel Arbeitsblatt W 555 sind bei der Benutzung von Regenwasserzisternen zu beachten.

8. Verbindungsverbot von Trinkwasser- und Regenwasseranlagen

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV) nicht zulässig.

9. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

9.1 Abräumen der Gehölze im Winterhalbjahr

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

9.2 Bauarbeiten in der Nähe der zum Erhalt festgesetzten Flächen am nördlichen Gebietsrand bzw. der Grünfläche am Friedhofsparkplatz

Bei Bauarbeiten in angrenzenden Grundstücken sind die genannten Flächen durch einen Zaun gegen Befahren zu schützen. Der Zaun ist durch einen mindestens 60 cm hohen Reptilienschutzzaun, der in den Boden eingebunden wird, zu ergänzen. Damit wird verhindert, dass Reptilien und insbesondere Zauneidechsen in die Baustellen einwandern und getötet oder verletzt werden.

Aufgestellt:

Sinsheim, den

DIE GROSSE KREISSTADT SINSHEIM:

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de